

1. Ausfertigung  
(1 von 5)

## Begründung

## Bebauungsplan Nr. 4

-„Wohnbebauung An der Schaale“ für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrendorf -

Gemeinde Neu Gülze  
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Ausfertigung Satzung



Gemeinde Neu Gülze  
Bürgermeister Frank Ahlers

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Neu Gülze**



**Projektverantwortlich:**

<b>Koordinator:</b>	<b>Dipl.-Ing. Marianne Sommer</b>
<b>Bearbeitung:</b>	<b>Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Stephanie Busch</b>
<b>Bauzeichner:</b>	<b>Serena Schulz</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsziel .....</b>	<b>4</b>
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.2 Rahmendaten zur Ausgangssituation .....	5
<b>2. Innenentwicklungspotential .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>10</b>
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) .....	10
3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	10
<b>4. Inhalte der Planung .....</b>	<b>11</b>
4.1 Festsetzungen in Text (Teil B): .....	11
4.2 Erschließung und Versorgung.....	13
4.3 Löschwasserversorgung.....	13
4.4 Belange des Denkmalschutzes.....	14
4.5 Belange Hochwasserschutz.....	15
<b>5. Städtebauliche Werte und Kosten .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>16</b>

### **Anlagen:**

- I) Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen**
- II) Prüfbogen zur Vorprüfung zur Anwendbarkeit nach § 13 b BauGB**
- III) Vorprüfung zur Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura-2000-Gebiete**

## 1. Planungsziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnbebauung An der Schaale“ für den Bereich östlich der Straße nach Kiekut und südlich der B5 im Ortsteil Zahrendorf gefasst. Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung auf der Fläche südlich der vorhandenen Bebauung „An der Schaale 2 bis 8“. Die Ortslage Zahrendorf wird mit drei ergänzenden Wohngrundstücken abgerundet. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf diesem Grundstück drei Einzelhäuser zu errichten. Das Flurstück grenzt unmittelbar südlich an die vorhandene Wohnbebauung „An der Schaale Nr. 2 bis 8“ und östlich an die Wohnbebauung „An der Schalle Nr. 1 bis 5“ an.



Abb.: 1 Lage des zu überplanenden Bereichs - Luftbildausschnitt

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 143/8, Flur 1, Gemarkung Zahrendorf, mit einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Das Planungsvorhaben entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Dort ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um diese Flurstücke baulich zu entwickeln, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Dieses soll auf der Grundlage des § 13 b BauGB erfolgen.

Die Eigentümer des Grundstücks sind an die Gemeinde herangetreten. Die Gemeinde hat die Antragstellung positiv geprüft. Weitere Regelungen erfolgen auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages.

Nach § 13 b Baugesetzbuch können bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne im beschleunigten Planverfahren eingeleitet werden, wenn

1. die zu planende Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich am im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und

3. keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 benannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Vorschriften zu Vorhaben nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein könnten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V und randlich am Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“. Unter Beachtung obiger Nr. 3 erfolgte im November 2019, im Vorfeld der Planung, eine Voranfrage bei der Biosphärenreservatsverwaltung. Danach steht der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf der benannten Fläche nichts entgegen, wenn die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2531-303 "Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren" und des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2732-473 "Mecklenburgisches Elbetal" im Planaufstellungsverfahren nachgewiesen wird. Eine Vorprüfung ist erfolgt. Die Ergebnisse sind als Anlage beigefügt.

Die Gemeinde hat unter Anwendung des § 13 b BauGB das Aufstellungsverfahren förmlich im Jahr 2019 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung.

### **1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 143/8, Flur 1, Gemarkung Zahrendorf, mit einem Gebietsumgriff von ca. 3.000 qm. Das Plangebiet grenzt

- Nördlich an die private Stichstraße „An der Schaale“ und die dortige Bebauung,
- östlich an die beginnende Niederung der Schaale
- südlich an die landwirtschaftliche Fläche der offene Feldmark und
- westlich an die Gemeindestraße „An der Schaale“ und die dortige Bebauung an. Die Straße „An der Schaale“ führt in Richtung Kiekut.

### **1.2 Rahmendaten zur Ausgangssituation**

#### Bau- und Kulturdenkmale:

Im Plangeltungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich. Westlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal „Dorfkirche in Zahrendorf“, eine frühgotische Feldsteinkirche, daneben der Zahrendorfer Friedhof mit der Friedhofskapelle. Das denkmalgeschützte Ensemble liegt im Abstand zur vorhandenen Bebauung, westlich der Straße nach Kiekut.

#### Bodendenkmalpflege:

Das Planungsvorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

#### Natura-2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich grenzt direkt an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2531-303 "Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren" an und liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2732-473 "Mecklenburgisches Elbetal". Eine Verträglichkeitsvorprüfung ist erfolgt.

#### Biosphärenreservat - Elbe-Gesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Neu Gülze befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V am Siedlungsrand von Zahrendorf. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck des Großschutzgebietes durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, eine Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 des

Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes wurde mit Schreiben vom 29.03.2021 erteilt. Die grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Übergang zur Offenlandschaft und die Festsetzungen zum Insektenschutz sind zu beachten.

#### Erschließung:

Die Erschließung des kleinen Wohngebietes soll direkt über einen Anschluss an die Straße „An der Schaale“ erfolgen. Die neuen Grundstücke grenzen direkt daran. Für die innere Erschließung wird ein Stichweg, der bereits vorhanden ist, auf eine Länge von ca. 50 m ertüchtigt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt somit über eine öffentliche Straße der Gemeinde Neu Gülze/Zahrendorf. Der Weg für die innere Erschließung (Stichweg) soll ebenfalls öffentlich sein. Er wird nach Herstellung gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V gewidmet.

#### Technische Infrastruktur:

Die Herstellung der technischen Infrastruktur und die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über den öffentlich zu widmenden Stichweg „An der Schaale“ durch Anschlüsse an die Infrastruktureinrichtungen in der Straße „An der Schaale“.

#### Hochwasserschutz

Das Schaaleetal ist Teil von Überflutungsflächen der Elbe und ihrer Nebenflüsse in M-V. Das Plangebiet liegt nicht in oder an einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Bemessungshochwasser beträgt aktuell (2021) 11,95 m NHN. Die Ist-Höhen im Plangeltungsbereich liegen für den zur wohnbaulichen Nutzung vorgesehen Teil bei 13,09 m NHN als niedrigste Höhe und 13,54 m NHN als höchste Höhe.

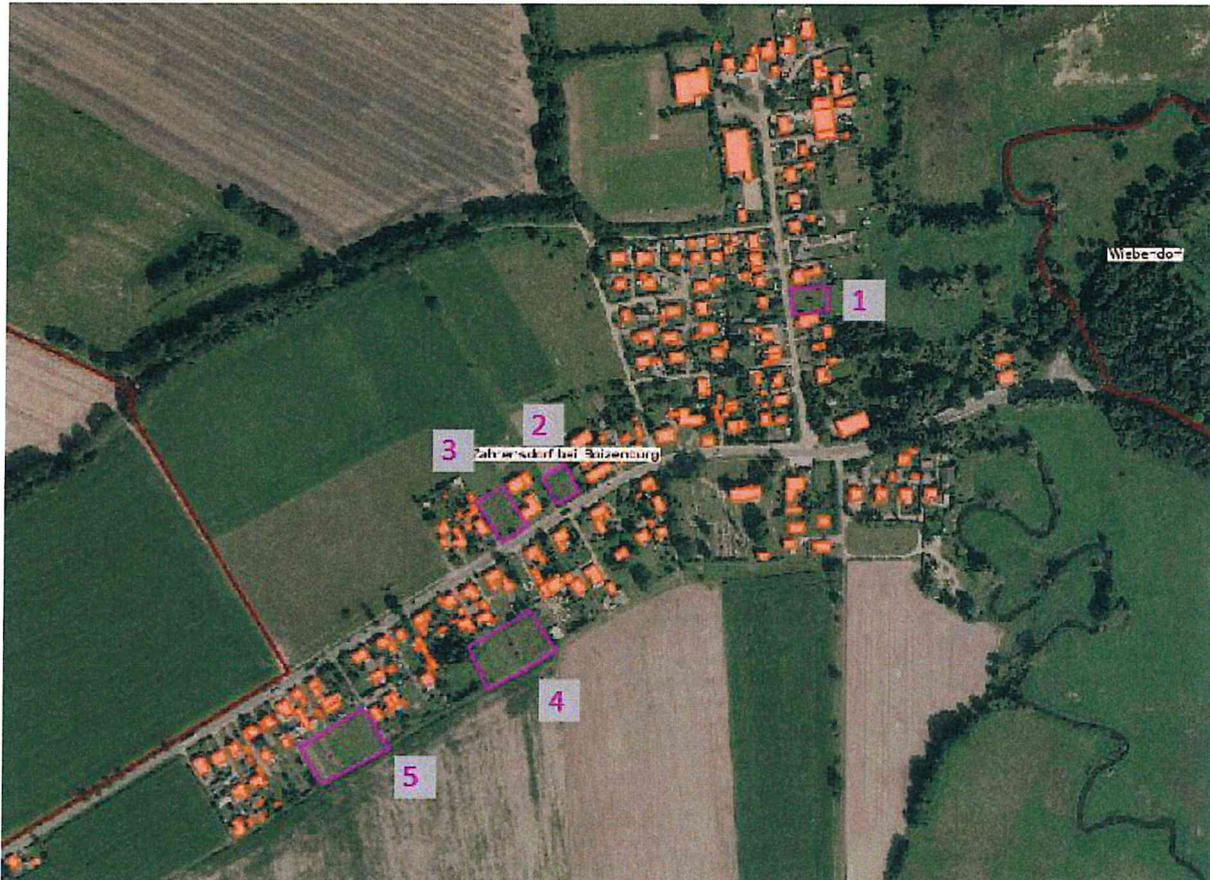
Das Eintreten höherer Wasserstände als das derzeitige Bemessungshochwasser oder ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

## 2. Innenentwicklungspotential

Die Darstellungen zum Innenentwicklungspotential umfassen nicht den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Zahrendorf. Dieses Gebiet wird derzeit erschlossen. Ihm kommt die Bedeutung einer Siedlungserweiterung zu, die in Bezug auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bereits raumordnerisch erfasst ist. Die Betrachtung des Innenentwicklungspotentials der Gemeinde bezieht sich auf die Möglichkeiten des Lückenschlusses und der Innenverdichtung, also der vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale.

**Ortsteil Zahrendorf:** Kennzeichnung der potentiell nicht bebauten Innenbereichsgrundstücke. Die Grundstücke stehen für eine mögliche Bebauung nicht zur Verfügung. Sie sind zum Teil rückwärtig belegen und die Eigentümer nutzen die Grundstücke als Gartenland.

### Luftbildausschnitt Neu Gülze OT Zahrendorf:



**Nr. 1, 2 und 3:** klassische Baulücken, die seitens der Eigentümer nicht zum Verkauf und somit nicht zur Verfügung stehen.

**Nr. 4 und 5:** Pfeifenstielgrundstücke: rückwärtig belegene Grundstücksanteile, die nach Innenbereichssatzung der Gemeinde baulich genutzt werden können, die jedoch aufgrund der Entscheidung der Eigentümer nur als Gartenland genutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird derzeit erschlossen. Ein späterer Verkauf der Wohnbaugrundstücke erfolgt über die Erschließungsgesellschaft. Das wohnbauliche Entwicklungspotential des Bebauungsplanes Nr. 2 ist für die Gemeinde Neu Gülze bereits in den zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen einbezogen.

Ortsteil Neu Gülze:

**Luftbildausschnitt Neu Gülze - oberhalb der Bahn:**



**Grundstücke Nr. 6 und Nr. 7:** Pfeifenstielgrundstücke: rückwärtig belegene Grundstücksanteile, die nach Innenbereichssatzung der Gemeinde baulich genutzt werden können, die jedoch aufgrund der Entscheidung der Eigentümer nur als Gartenland genutzt werden.

**Grundstück Nr. 8:** klassische Baulücke für maximal 3 Grundstücke, die jedoch seitens des Eigentümers nicht zum Verkauf und somit nicht zur Verfügung stehen.

### Luftbildausschnitt Neu Gülze - unterhalb der Bahn



Bereich Neu Gülze unterhalb der Bahn

Die Grundstücke der oben gekennzeichneten klassischen Baulücken im Bereich Neu Gülze unterhalb der Bahn stehen seitens der Grundstückseigentümer für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Einer wohnbaulichen Neuentwicklung steht für die südliche Fläche auch aus Immissionsgründen die unmittelbare Nachbarschaft des großen landwirtschaftlichen Betriebes in Neu Gülze entgegen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in der Gemeinde keine innerörtlichen Potentiale verfügbar sind, die zur wohnbaulichen Nachverdichtung tatsächlich nutzbar sind. Wie anhand obiger Abbildungen kenntlich gemacht, gibt es in den Ortsteilen einzelne Liegenschaften, die unter baurechtlichen Gesichtspunkten einer Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Sie stehen jedoch seitens der jeweiligen Eigentümer für eine solche Nutzung nicht zur Verfügung.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 08.07.2020 die folgende Bewertung für die Planungsziele der Gemeinde Neu Gülze vorgegeben. Danach ist wie in Kapitel 2 „Innenentwicklungspotential“ dargelegt, das innerörtliche Flächenpotential darzulegen und auf seine Verfügbarkeit für das wohnbauliche Entwicklungspotential der Gemeinde zu prüfen, bevor ergänzende Flächen entwickelt und ausgewiesen werden. Dieses ist erfolgt. Die dargelegten Potentiale stehen für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

*„Die Gemeinde Neu Gülze liegt gemäß RREP WM im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und soll somit als Siedlungsstandort einen Entwicklungsimpuls in die strukturschwachen ländlichen Räume Westmecklenburgs geben (vgl. Programmsatz 3.1.1 (4) RREPWM).*

*Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. (.....)*

*Gemäß den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Auch bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung hat die Gemeinde Neu Gülze ihren rechnerischen Entwicklungsrahmen hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung bis zum Jahr 2020 bereits überschritten. Da mit dem Vorhaben eine bereits erschlossene Fläche in Anspruch genommen wird und eine Abrundung der Ortslage Zahrendorf als Ergänzung zur bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt, wird die Errichtung von 3 WE dennoch raumordnerisch mitgetragen.*

*Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenbereich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V bzw. Karte M 1:100000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V), im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. Programmsätze 6.1 (7) LEP M-V und 5.1 (5) RREP WM) sowie im Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung (vgl. Programmsatz 5.1.2 (4) RREP WM) befindet. Diese vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen“.*

#### 3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt unter Anwendung des § 13 b BauGB. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 4. Inhalte der Planung

### 4.1 Festsetzungen in Text (Teil B):

Die Gemeinde beabsichtigt auf ca. 3.000 qm Fläche Baurecht für drei Wohngrundstücke zu schaffen. Die Ausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Zugelassen werden sollen auch Räume für Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Ortslage. Es wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,3** festgesetzt. Die Bebauung erfolgt **eingeschossig und in offener Bauweise**.

Zur Sicherung der gewünschten lockeren Bebauung sind die jeweiligen Baufelder einzeln ausgewiesen und zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße**. Für ein Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße **F<sub>min</sub>** von 750 qm ausgewiesen.

Im ländlichen Raum wird ein **Stellplatzschlüssel** von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit in Ansatz gebracht. Die so erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Aufgrund der Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Kirchenensemble sind gestalterische Festsetzungen als **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V) zu Dachform, Dacheindeckung und maximaler Gebäudehöhe vorgesehen:

Als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen (GH) auf maximal 8,50 m im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die auf dem jeweiligen Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches im südwestlichen Eckpunkt der jeweiligen Baugrenze festgesetzten Höhenpunkte (BZH) von 13,50 m DHHN. Die Höhenangaben der Bezugspunkte beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016. Die Festsetzung dient der Sicherung der Einfügung der neuen Gebäude in die Umgebung und der Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Des Weiteren werden für die **Gestaltung der Dächer** Festsetzungen getroffen, die ebenfalls der Einbindung in die nähere Umgebung dienen. Für das Baugebiet WA wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten, Loggien, Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes sollen auch Dachbegrünungen und Photovoltaikmodule für die Hauptgebäude zugelassen werden. Bei Dachbegrünungen sind Dachneigungen von mehr als 25° ungünstig, bzw. nicht möglich. Aus diesen Gründen werden für begrünte Dächer auf für die Hauptgebäude geringere Dachneigungen, auch Flachdächer zugelassen, soweit und sofern sie für Dachbegrünungszwecke erforderlich sind.

Für die Anlage von Solar- und Photovoltaikmodulen sind Blendwirkungen sowohl in Bezug auf die benachbarten Wohngebäude als auch in Bezug auf die benachbarten Schutzgebiete auszuschließen. Es wird deshalb ergänzend festgesetzt, dass diese Module mit Antireflexbeschichtung zu versehen sind. Des Weiteren sind nur nicht aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig.

Für **Nebenanlagen, überdachte Stellplätze sowie Garagen** sowie für Wintergärten, Loggien, Terrassenüberdachungen und Hauseingangsüberdachungen sind die Außenwandgestaltungen wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas. Flachdächer sind in diesem Fall zugelassen.

Die **Pkw-Stellplätze** auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrassen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet DE 2531-303 (FFH) an und berührt das EU-Vogelschutzgebiet DE 27323-473 (SPA). Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken dieser Natura-2000-Gebiete wurde durchgeführt. Das Vorhaben führt nicht zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Siedlungskörpers. Zur **Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes** wird festgesetzt, dass das neue Wohngebiet südlich, zur offenen Landschaft hin durch eine dreireihige Hecke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, eingefasst wird. Die Grundfläche der Hecke wird mit 5 m Breite als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Da es sich um Maßnahmen zum **Schutz des Landschaftsbildes** handelt, wird diese Ausweisung in Verbindung mit **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt. Die bereits bestehende Pflanzung soll erhalten und in die zu ergänzende Pflanzung integriert werden.



Fotos (Biosphärenreservatsverwaltung, 2021), links „Abgrenzung zur Landschaft“, rechts bestehende Zufahrt, „Abgrenzung nach Innen“

Die Festsetzung zielt in erster Linie auf eine visuelle Abgrenzung zur offenen Landschaft und somit auch der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Es soll entlang der südlichen Begrenzung des Plangebietes ein 5 m breiter, dichter Heckenstreifen entstehen, in dem auch einzelne Laubgehölze als Überhälter eingesetzt und gepflegt werden.

Die Biosphärenreservatsverwaltung weist mit Schreiben vom 29.03.2021 darauf hin, dass gemäß § 40 (1) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in der freien Landschaft nur noch Gehölze, Pflanzen, Saatgut etc. aus gebietseigener Herkunft ausgebracht werden dürfen. Die anzulegende Hecke bildet die Abgrenzung des neuen Ortsrandes zur offenen Landschaft und liegt im Biosphärenreservat Elbe. In Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes hat die Biosphärenreservatsverwaltung eine Liste zulässiger und empfohlener Pflanzen veröffentlicht. Diese Liste wird zur ergänzenden Information der Begründung als Anlage beigelegt. Dabei wird die Vorgabe der gebietseigenen Herkunft auf die Region „Norddeutsches Tiefland“ bezogen. Entsprechend dieser Vorschrift wird festgesetzt, dass für die nach Punkt 6.1 festgesetzte Pflanzungen nur Gehölze regionaltypischer Provenienz mit Herkunftsnachweis aus „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden sind.

Die vorhandenen und in Reihe gepflanzten Laubgehölze, überwiegend Stieleiche, Birke und Buche, sollen durch Unterpflanzungen ergänzt werden. Für die Nachpflanzungen und Entwicklung der Eingrünung wird folgende Zusammensetzung empfohlen:

Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern der Mindestgröße (3 Triebe, Größe 60-80) mittlerer Baumschulqualität und der Artenauswahl Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliche Hasel, Schlehe und Hundsrose.

Heister alle 20 m der Mindestgröße (125 -150 cm) mittlerer Baumschulqualität, die die bereits vorhanden Stieleichenpflanzung ergänzt. Die Zwischenpflanzung von Obstgehölzen (Hochstamm, Größe 10/12 STU (Stammumfang), vor allem auch Wildapfel und Wildbirne wird empfohlen.

Für die **Sicherung der Erschließung** der Einzelgrundstücke im Plangebiet wird eine Teilfläche des vorhandenen privaten Weges als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** ausgewiesen und öffentlich gewidmet. Einer Widmung des nördlichen, außerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufenden Privatweges als öffentliche Straße haben die Grundstückseigentümer nicht zugestimmt. Aus diesem Grund wird der südlich im Plangebiet bereits vorhandene private Weg für die Sicherung der Erschließung entsprechend ausgewiesen und nach Ertüchtigung öffentlich gewidmet.

## 4.2 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebietes ist bereits gesichert bzw. ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „An der Schaale“ nach Kiekut und innerhalb der privaten Verkehrsfläche, die der Binnenerschließung der nördlich liegenden Grundstücke dient, vorgehalten. Über die Straße „An der Schaale“ in Richtung Kiekut und den ausgewiesenen Stichweg, sind auch die neuen Grundstücke zu erschließen. Die Stromversorgung ist von der WEMAG gewährleistet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird in Neu Gülze vielfach dezentrale Abwasseranlagen gesichert. Da in der Ortslage Zahrendorf ein zentraler Schmutzwasserkanal liegt, ist das Schmutzwasser zentral der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken und den öffentlichen Wegen ist vor Ort zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers genehmigungspflichtig ist. Für die ordnungsgemäße Entsorgung sind die betreffenden Eigentümer zuständig. Anschlussbeiträge werden nach Gebührensatzung des WBV Sude-Schaale erhoben.

Der für die Versorgung mit Trinkwasser zuständige Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale weist mit Schreiben vom 09.07.2021 darauf hin, dass die Möglichkeit geprüft wird, das B-Plangebiet über eine Rohrnetzerweiterung zu erschließen. Die Verlegung der Trinkwasserversorgungsleitung erfolgt ausschließlich im öffentlichen Bereich. Der Weg für die innere Erschließung ist als öffentliche Straße zu widmen.

Die Müllabfuhr wird von der zuständigen Abfallwirtschaftsgesellschaft geleistet. Zu Abfahrzeiten sind die Behälter an die Straße „Kiekut“ zu stellen. Die neu zu errichtende Erschließung wird nicht mit einer Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausgebildet werden. Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Es ist den künftigen Eigentümern zuzumuten, zu Abfahrtszeiten die Müllbehälter an der Straße „Kiekut“ bereit zu stellen.

## 4.3 Löschwasserversorgung

Die Sicherung Löschwasserversorgung ist gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW über 2 Stunden zu sichern.

Nach Schreiben des Fachamtes für Brandschutz des Amtes Boizenburg Land vom 12.04.2021 ist für das Flurstück 143/8 in Neu Gülze OT Zahrendorf die Löschwasserversorgung abgesichert. Der in der nachstehenden Abbildung dargestellt blaue Radius um die Löschwasserentnahmestellen entspricht dem notwendigen 150-m-Radius. Berücksichtigt wurden nur

Wasserentnahmestellen mit einem Mindestdurchmesser >100mm (ab H100), da nur diese die notwendige Durchflussmenge zur Löschwasserversorgung erreichen. Weiterhin dient in dem angegebenen Bereich das Fließgewässer Schaale als eine zusätzliche natürliche Wasserentnahmestelle, welche das ganze Jahr über zugänglich ist.

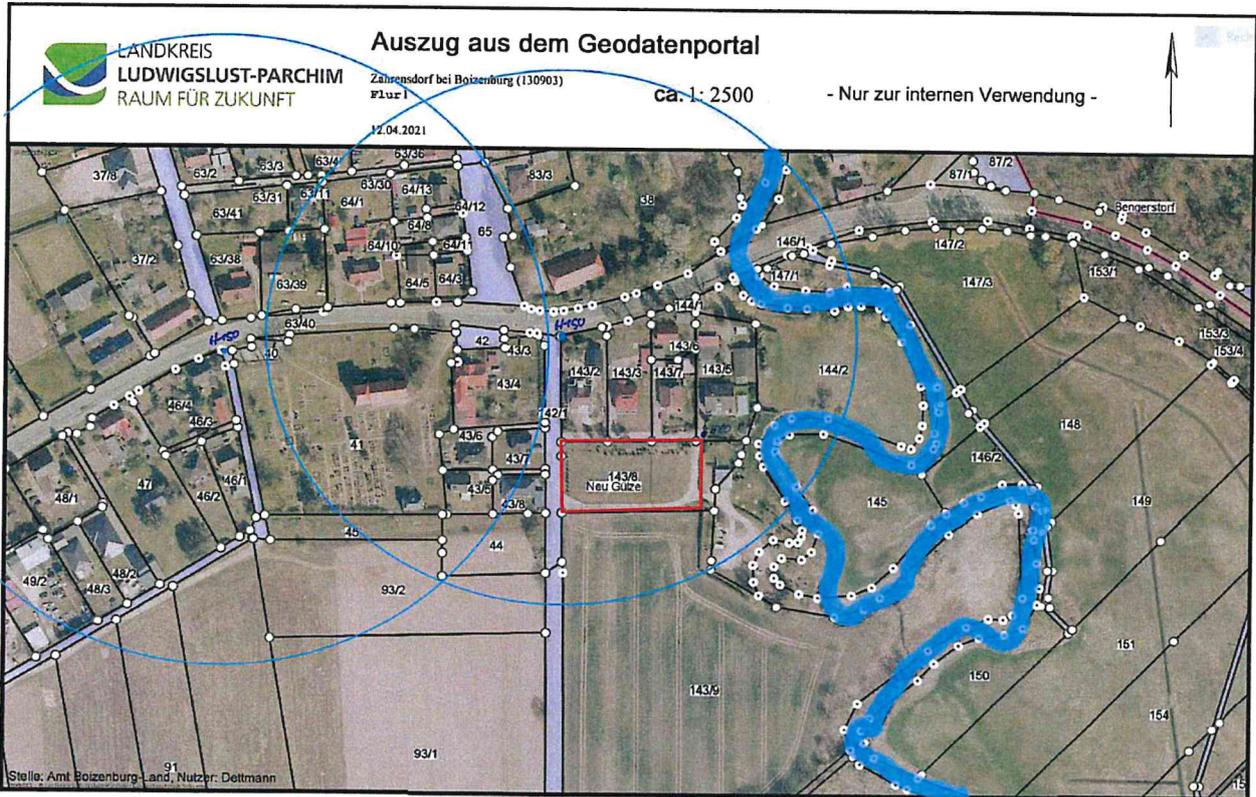


Abb. Darstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Quelle: Amt Boizenburg-Land)

#### 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Nach Schreiben der unteren Denkmalbehörde von 20.06.2021 berührt das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Sie weist auf die Beachtung der Vorschriften des § 11 (1) DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz M-V). Danach gilt:

*Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.*

*Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).*

#### 4.5 Belange Hochwasserschutz

Hinweise ergänzen Ca. 30 m östlich des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich die Schaale, in die das Elbwasser bei einem Hochwasser zurückstaut. Aufgrund der Höhenlage des B-Plan-Geländes (+13 m NHN) gehört das Gebiet nicht zum Überschwemmungsgebiet der Elbe, der Bemessungshochwasserstand beträgt aktuell 11,95 m NHN.

Trotzdem dieser Stelle darauf hinweisen, dass sich der Gewässerlauf der Schaale zukünftig ändern kann. Der natürliche, mäandrierende Verlauf ist ein Ziel der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und wird nicht durch wasserbauliche Maßnahmen verhindert. Dies gilt vor allem in Bezug auf die geplante Neubebauung von gewässernahen Flurstücken.

Das mit dem Hochwasser verbundene Risiko ist durch den/die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Höhere Wasserstände der Elbe bzw. Schaale können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

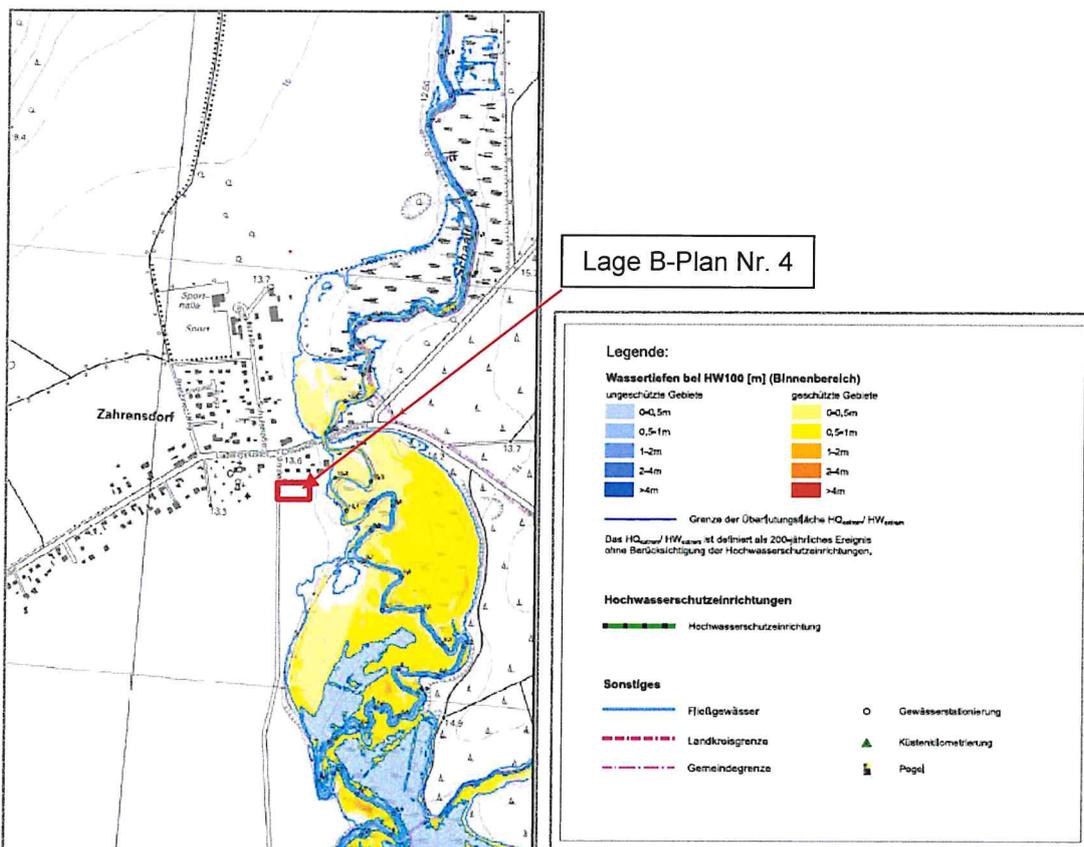


Abb.: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, 2019  
Quelle: Hochwassergefahrenkarte und Hochwasserrisikogebiete gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG

## 5. Städtebauliche Werte und Kosten

Umfang des Plangebietes	3.050 qm
Davon	
Wohnbaufläche (WA)	2.450 qm
Grünfläche (privat) (Heckenpflanzung)	350 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	250 qm

Der Gemeinde Neu Gülze entstehen keine Kosten.

## 6. Belange von Natur und Landschaft

Natura-2000-Gebiete sind durch die Planänderung berührt. Eine Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den Schutz- und Erhaltungszwecken des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes ist erfolgt. Im Ergebnis sind keine Beeinträchtigungen des Erhaltungszweckes und der Schutzziele beider Natura-2000-Gebiete zu erwarten und festzustellen. Grundsätzlich werden Festsetzungen zum Schutz der heimischen Insektenwelt getroffen. Diese umfassen für den Außenbereich Vorgaben zum Verwenden von insektenschonenden Beleuchtungskörpern und -mitteln.

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 13 b BauGB, der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Damit unterliegt die Eingriffsregelung Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat die Begründung am 30.11.21 gebilligt.

Gemeinde Neu Gülze, den 06.01.2022



(Bürgermeister Frank Ahlers)

